



Thema en team Omgeving, omgevingsverzoeken
Contactpersoon K. Arends
Ons kenmerk HZ_WABO-16-0792
Documentnummer U16.10545
Uw kenmerk
Verzenddatum
Onderwerp Omgevingsvergunning: besluit verleend
Bijlage(n) Tekeningen en bescheiden

AAARCHITECTEN B.V.
T.a.v. de heer G.J. Kruijning
Saturnusstraat 60
2516 AH 's-Gravenhage

Geachte heer Kruijning,

Op 3 mei 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen op het adres Zuylesteinseweg 18, 3958 BA in Amerongen. Uw aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer HZ_WABO-16-0792.

Besluit

Verlenen activiteiten

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De vergunning bestaat uit: per activiteit het besluit en de motivering, de voorschriften en de bijgevoegde documenten. Voor de motivering en de voorschriften verwijzen wij u naar de bijlage(n). De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a)
- HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c)
- HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE MONUMENTEN: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder f)

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt in werking *nadat* de bezwaartermijn van 6 weken is verstreken (artikel 6.1, lid 2 onder a Wabo). Als tijdens deze termijn een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Procedure

Het besluit is volgens de uitgebreide procedure tot stand gekomen (artikel 3.10 Wabo). De aanvraag is getoetst aan de Wabo. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf 5 augustus 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen in de Gemeentewinkel in Doorn. De publicatie stond in De Kaap / Stichtse Courant / Heuvelrug Huis-aan-Huis van donderdag en was ook op onze website te vinden.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het definitieve besluit is derhalve ten opzichte van de ontwerpbesluit inhoudelijk niet gewijzigd.

Beroep, schorsing en inwerkingtreding besluit

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken liggen op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage.

- Gedurende zes weken na de dag dat het definitieve besluit is genomen, staat bij de Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling bestuursrecht beroep open voor belanghebbenden.
- Dit besluit wordt van kracht met ingang van de dag na de dag waarop de beroepstermijn afloopt. Indien gedurende de beroepstermijn bij de voorzieningenrechter van de rechtbank een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, wordt het besluit niet van kracht voordat op het verzoek is beslist.

Wilt u direct een brief sturen om beroep in te stellen? Dat kan binnen zes weken na verzending van dit besluit door het indienen van een gemotiveerd beroepschrift bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 16005, 3500 DA in Utrecht.

U kunt ook digitaal beroep instellen. Ga hiervoor naar <https://loket.rechtspraak.nl/burgers>.

Een beroepschrift schorst de werking van een besluit niet. U kunt de voorzieningenrechter om een schorsing verzoeken na het indienen van een beroepschrift.

Nog in te dienen gegevens

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende stukken worden ingediend:

- Constructieve berekeningen en tekeningen.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mij via telefoonnummer (0343) 56 56 00.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrechtse Heuvelrug,
de secretaris

de burgemeester

drs. M.J.T.H. Havekes

G.F. Naafs.

Inhoudsopgave

Registratienummer HZ_WABO-16-0792

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning, verleend aan mevrouw J.S.A. de Brauwere voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen op het adres Zuylesteinseweg 18, 3958 BA in Amerongen.

Wabo-activiteiten:

1. BOUWEN: het (ver)bouwen van een bouwwerk (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder a)
2. HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder c)
3. HANDELINGEN MET GEVOLGEN VOOR BESCHERMDE MONUMENTEN: het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (Wabo artikel 2.1, lid 1 onder f)

Bijgevoegde documenten:

- Aanvraagformulier, ontvangen op 3 en 25 mei 2016;
- Tekening 1332.E.00.000 situatie bestaand, ontvangen op 3 mei 2016;
- Tekening 1332.E.00.002 plattegronden gevels en doorsnede boerderij bestaand, ontvangen op 3 mei 2016;
- Tekening 1332.E.00.003 principe details boerderij bestaand, ontvangen op 3 mei 2016;
- Tekening 1332.E.00.012 plattegronden gevels en detail schuur bestaande situatie, ontvangen op 3 mei 2016;
- Tekening 1332.E.00.013 principe details schuur bestaand, ontvangen op 3 mei 2016;
- Tekening 1332.E.00.400 principe details boerderij bestaand, ontvangen op 3 mei 2016;
- Tekening 1332.E.00.410 principe details schuur bestaand, ontvangen op 3 mei 2016;
- Tekening 1332.E.01.001 plattegronden gevels en doorsnede boerderij, ontvangen op 3 mei 2016;
- Tekening 1332.E.01.011 plattegronden gevels en doorsnede schuur, ontvangen op 3 mei 2016;
- Detail vouwwand, ontvangen op 3 mei 2016;
- Doorsnede vouwwand, ontvangen op 3 mei 2016;
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen september 2016;
- Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 3 mei 2016;
- Productblad dak elementen, ontvangen op 3 mei 2016;
- Productblad vouwwand, ontvangen op 3 mei 2016;
- Productblad kozijnen, ontvangen op 3 mei 2016;
- Productblad dakramen, ontvangen op 3 mei 2016;
- Productblad pannen en riet, ontvangen op 3 mei 2016;

1. Activiteit bouwen

Op 3 mei 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan mevrouw J.S.A. de Brauwere, Hugo de Grootplein 11, 2613 VL in Delft;
2. De vergunning is bedoeld voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen op het adres Zuylesteinseweg 18, 3958 BA in Amerongen;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen moeten wij toetsen aan de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het geldende bestemmingsplan 'Amerongen buitengebied 1995' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarde'. Uw aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Bij de activiteit Handelen in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening gaan wij verder in op de strijdigheden.

Redelijke eisen van welstand

Wij hebben de welstandscommissie Mooisticht gevraagd uw aanvraag voor het bouwen op grond van onze welstandsnota te beoordelen. Het advies van 4 augustus 2016 luidt als volgt: het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij vinden dat het advies zowel procedureel als inhoudelijk zorgvuldig tot stand is gekomen. Het schriftelijke advies hebben wij als bijlage toegevoegd.

Bouwverordening

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de voorschriften uit de Bouwverordening.

Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek zal moeten worden aangevuld conform onderstaande opmerkingen.

- Het vooronderzoek dient aangevuld te worden zodat wordt voldaan aan de NEN5725. Als de aanvullende informatie daartoe aanleiding geeft, moet ook het bodemonderzoek worden aangevuld.
- Het plangebied te laten onderzoeken op asbest conform de NEN5707 (dan wel de NEN5897 bij meer dan 20% bijmenging aan bodemvreemd materiaal in de grond). Gezien de aangetroffen bijmengingen met puin in de grond en de verspreiding van deze bijmengingen, moet het gehele plangebied worden beschouwd als verdacht voor asbest in de grond.
- De bodemparagraaf aan te laten passen op de resultaten van het aanvullend vooronderzoek en het asbestonderzoek.

Bouwbesluit

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voor het bouwen in overeenstemming is met de technische voorschriften uit het Bouwbesluit.

2. Activiteit handelen in strijd met regels voor ruimtelijke ordening

Op 3 mei 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan mevrouw J.S.A. de Brauwere, Hugo de Grootplein 11, 2613 VL in Delft;
2. De vergunning is bedoeld voor het wijzigen van de 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' naar wonen op het adres Zuylesteinseweg 18, 3958 BA in Amerongen;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan 'Amerongen Buitengebied 1995' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'. De rijksmonumentale bebouwing op het perceel is gedeeltelijk door brand verwoest. Op deze bestemming mag uitsluitend de bij een agrarisch bedrijf behorende bebouwing worden gerealiseerd, waaronder ten hoogste één bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 600 m³. Wanneer de bestaande inhoud van de bedrijfswoning meer dan 600 m³ bedraagt, dan mag die grotere inhoud worden gehandhaafd.

Op het perceel is een bestaande (voormalige) bedrijfswoning aanwezig met een inhoud van ten hoogste circa 600 m³. Op het perceel wordt geen agrarische bedrijf (meer) uitgeoefend.

Een omgevingsvergunning is gevraagd voor uitsluitend het wonen (niet in combinatie met een agrarisch bedrijf dan wel agrarische bedrijvigheid), waarbij de inhoud van de woning tot ten hoogste 1300 m³ wordt vergroot.

In artikel 26 van het plan zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op basis van artikel 26, lid 2 is het mogelijk om bij een voormalig agrarisch bedrijf de gronden binnen het bouwperceel te wijzigen in de bestemming 'Wonen', voor zover dit alleen de bestaande woonruimten betreft.

Een voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is de instandhouding van een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet of de gemeentelijke monumentenverordening.

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 26, lid 2, kan niet worden toegepast omdat de inhoud van de bestaande woonruimte wordt vergroot.

Aan de aanvraag kan medewerking op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, omdat sprake is van een cultuurhistorisch verantwoorde restauratie van een rijksmonument en de restauratie leidt tot instandhouding van een beschermd rijksmonument in de zin van de Monumentenwet.

Voor de verdere onderbouwing verwijzen wij naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

3. *Activiteit monumenten*

Op 3 mei 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning. Wij zijn tot het volgende besluit gekomen.

Besluit

1. Hierbij verlenen wij vergunning aan mevrouw J.S.A. de Brauwere, Hugo de Grootplein 11, 2613 VL in Delft;
2. De vergunning is bedoeld voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen op het adres Zuylesteinseweg 18, 3958 BA in Amerongen;
3. Deze vergunning verlenen wij onder de voorwaarde dat wordt gehandeld volgens de hieronder genoemde voorschriften en de bijgevoegde documenten.

Hieronder leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

Motivering

Het betreft hier een aanvraag voor het wijzigen van de voormalige boerderij van Wayenstein tot woning. De als rijksmonument geregistreerde boerderij is na een brand in verval geraakt. Van het achterhuis is de kap verdwenen, evenals veel van het muurwerk. In een eerdere aanvraag is een plan voorgelegd voor herstel/herbouw van de boerderij. In deze aanvraag wenst men tijdens de herbouw tevens enkele wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, vanwege de nieuwe functie van woning.

De welstands- en monumentencommissie zijn van mening dat met respect voor de bijzondere kenmerken van de historische boerderij getracht is tegemoet te komen aan de eisen die het nieuwe gebruik aan het pand stelt. In de detaillering is aandacht besteed aan het visueel doorlopen van de gootlijn in de rechterzijgevel. In de achtergevel is door de verschillende positionering van het glas ten opzichte van het gevelvlak duidelijk onderscheid aangebracht tussen de glazen invulling op de verdieping en de nieuwe openslaande deuren met glas er achter op de begane grond.

De welstands- en monumentencommissie zijn derhalve van mening dat met het plan geen monumentale waarden zullen worden geschaad en adviseert derhalve positief.

Voorschriften

Algemeen

Op het bouwterrein moeten deze vergunning en de gewaarmerkte stukken aanwezig zijn en op verzoek aan onze toezichthouders worden getoond. Onze toezichthouders zijn altijd bevoegd om het bouwterrein en het daarbij behorende gebouw te betreden.

Deze vergunning kan geheel of gedeeltelijk ingetrokken worden als gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning (artikel 2.33 lid 2 Wabo).

Als wij constateren dat wordt afgeweken van de bouwtekeningen, loopt u het risico dat de bouw wordt stil gelegd. Onze toezichthouder kan eisen dat u een nieuwe aanvraag voor het bouwen indient. In dat geval wordt een aanvullend legestartief in rekening gebracht.

Constructie

U moet de volgende constructiegegevens nog indienen:

- Constructieve tekeningen en berekeningen.

U mag alleen starten met de bouwwerkzaamheden als de constructiegegevens zijn goedgekeurd.

Deze moet u uiterlijk 3 weken vóór de geplande start van de bouw aanleveren bij Ingenieursbureau Boorsma. Dit bureau toetst deze gegevens namens de gemeente. Het adres is:

Ingenieursbureau Boorsma
Afdeling Bouwplantoetsing
Postbus 2505
3800 GB Amersfoort

Vergeet u hierbij niet om het dossiernummer HZ_WABO-16-0792 te vermelden!

Archeologie

De detaillering van de vloeren is zodanig aangepast dat er geen verstoring plaatsvindt van de ondergrond dieper dan 30 cm. Hierdoor is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wij wijzen u er wel op dat indien er toch dieper dan 30 cm afgegraven moet worden er alsnog een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Als bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of kan vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij wettelijk verplicht dit direct te melden (artikel 53, Monumentenwet). De melding moet u doen bij de gemeentelijke archeoloog van het thema Omgeving, team Beleid en Advies via telefoonnummer (0343) 56 67 06.

Water

- **Hemelwaterafvoer.** De afvoer van hemelwater moet op eigen terrein geregeld worden. U moet het hemelwater afvoeren in de bodem of het oppervlaktewater (artikel 9 lid 1, Riolaansluitverordening).
- **Bronbemaling.**

Het bemalingswater moet u lozen op het oppervlaktewater. Hiervoor is een watervergunning van het waterschap nodig.

Daarnaast geldt onder bepaalde voorwaarden dat er ook een (water)vergunning nodig is als voor de bouwwerkzaamheden een tijdelijke aanpassing van de grondwaterstand nodig is. U heeft een watervergunning van het Waterschap nodig, als:

- de hoeveelheid te onttrekken grondwater meer bedraagt dan 100 m³ per uur;
- de onttrekking langer duurt dan 6 maanden;
- het onttrekkingsstelsel zich dieper dan 9 meter beneden het maaiveld bevindt;

In alle andere gevallen moet u een melding doen. U kunt hierbij denken aan een grondwaterstand lager

dan 30 cm beneden het kritische punt.

U moet melden bij het waterschap, minstens twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden.

U vindt het formulier voor de melding of de vergunning op de website van het waterschap.

Flora en Fauna

Wij wijzen u op de Flora en fauna wetgeving die op 1 april 2002 in werking is getreden. Het doel van de wet is het beschermen van wilde planten en dieren in Nederland met een algemene zorgplicht. Een deel van de soorten heeft een bijzondere beschermingsstatus. De wet is van toepassing op alles wat kan leiden tot het verstoren van individuele, beschermde soorten. De wet is zowel van toepassing op grote sloop- en bouwprojecten, als op kleine projecten zoals de renovatie van een dak van een woonhuis. De wet is ook van toepassing op grote natuurontwikkelings- of waterbergingsprojecten, het kappen van een individuele boom of het uitdiepen van een sloot. Iedereen die iets wil ondernemen moet zich afvragen of er een kans bestaat dat er een beschermde soort verstoord kan worden. Als het antwoord niet absoluut nee is, dan zal er verdere actie genomen moeten worden.

Meer informatie kunt u vinden op de website van Ministerie van Economische Zaken:

<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/effectenindicatorsoortenappl.aspx?subj=soorten#effectenmatrix>

Wanneer u deze link volgt kunt u bij de effectenindicator. Hierin moet u de gemeente aanklikken en uw activiteiten aanklikken, vervolgens krijgt u de punten waar u rekening mee moet houden of eventueel onderzoek naar moet laten doen. Als initiatiefnemer is dit uw verantwoordelijkheid en bent u hierin persoonlijk aansprakelijk.

Omgeving

Zonder voorafgaande toestemming is het niet toegestaan om gemeentelijke gronden, zoals bijvoorbeeld wegen en bermen te gebruiken voor opslag van bouwmaterialen.

Aangrenzende terreinen, straten, singels en waterpartijen mogen niet worden verontreinigd. Is er volgens onze toezichthouder sprake van verontreiniging door bouw- of sloopafval, dan moet u dit zo spoedig mogelijk opruimen.

Vrijkomende grond moet u op eigen terrein verwerken. Als dit niet mogelijk is, moet u de vrijkomende grond (laten) afvoeren naar een erkende verwerker. U moet dit melden bij de Omgevingsdienst Regio Utrecht, telefoonnummer (088) 022 50 00. Zij kunnen u ook informeren over de erkende verwerkers.

Start bouw en einde werkzaamheden

Het groene formulier "*melding aanvang bouw/sloopwerkzaamheden*" moet u tenminste 2 weken voor start bouw zenden naar:

Gemeente Utrechtse Heuvelrug
thema Omgeving, team Omgevingstoezicht
Postbus 200
3940 AE Doorn

U kunt het formulier ook faxen. Het faxnummer is (0343) 44 32 55.

U bent verplicht het thema Omgeving, team Omgevingstoezicht tenminste 2 werkdagen voor aanvang van de volgende activiteiten te informeren:

- het uitzetten van de bouw en het aangeven van de peilhoogte van de vloer(en);
- het storten van de betonfundering;
- het storten van de begane grondvloer;
- het storten van bouwdelen van de hoofd draagconstructie zoals kolommen en constructieve liggers.

U kunt dit melden via telefoonnummer (0343) 56 57 66.

Wanneer de bouwwerkzaamheden gereed zijn, meld u dit uiterlijk 1 week na de beëindiging van de werkzaamheden met het bijgevoegde rode formulier "*Gereedmelding bouw/sloopwerkzaamheden*" bij het thema Omgeving, team Omgevingstoezicht.